

TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI ATAS
TITIPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN KEPADA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH



Disusun oleh:

Muhammad Amaludin Riza

12216057

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2018

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui


Pada tanggal 16 Agustus 2018

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan didepan sidang Tim Penguji Tesis Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada tanggal 07 Agustus 2018

TIM PENGUJI

Dr. Endang Sri Kawuryan, S.H., M.Hum

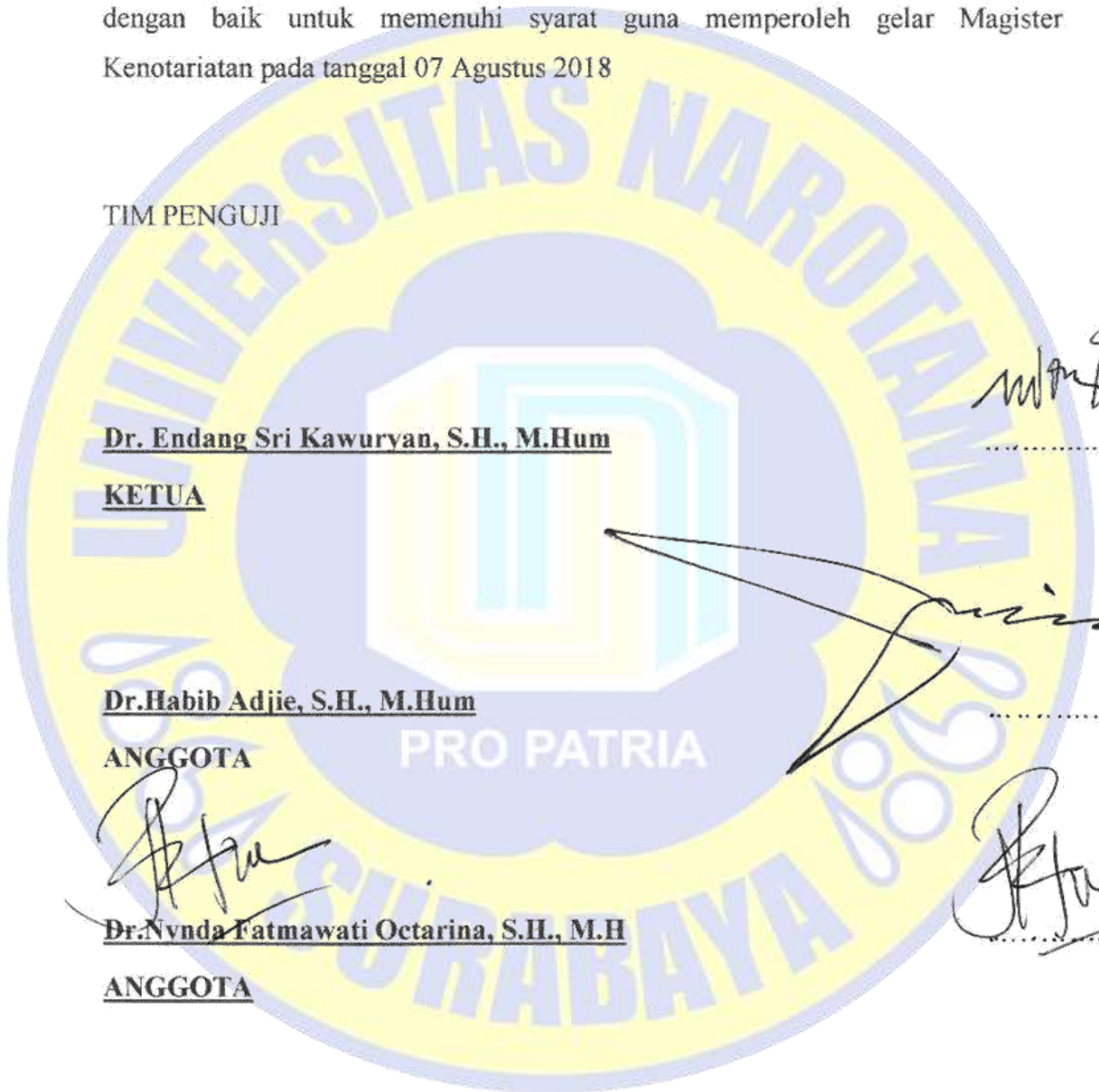
KETUA

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

ANGGOTA

Dr. Nvnda Fatmawati Octarina, S.H., M.H

ANGGOTA



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, Agustus 2018

Yang membuat pernyataan



Muhammad Amaludin Riza
NIM : 12216057

ABSTRAK

Pelaksanaan tugas jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak lepas dari fungsinya untuk melayani masyarakat dengan sebaik mungkin. Atas dasar pelayanan terhadap masyarakat PPAT seringkali membantu pengurusan peralihan hak atas tanah bagi pembeli dengan menerima titipan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) untuk selanjutnya dibayarkan ke instansi terkait.

Penulis dalam penelitian ini ingin menelaah dan menganalisa lebih lanjut tentang kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menerima titipan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dan upaya hukum pembeli atas titipan BPHTB yang tidak dibayarkan oleh PPAT.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT menerima titipan pembayaran BPHTB dari pembeli adalah dalam kapasitasnya sebagai pribadi berdasarkan kuasa dari penghadap, bukan dalam kedudukannya sebagai PPAT. Dalam konteks tersebut terdapat perikatan antara pribadi PPAT dengan pembeli sehingga terjadi suatu prestasi. Pembeli dapat melakukan gugatan atas dasar wanprestasi apabila BPHTB tidak dibayarkan oleh Pribadi PPAT.

Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan,



ABSTRACT

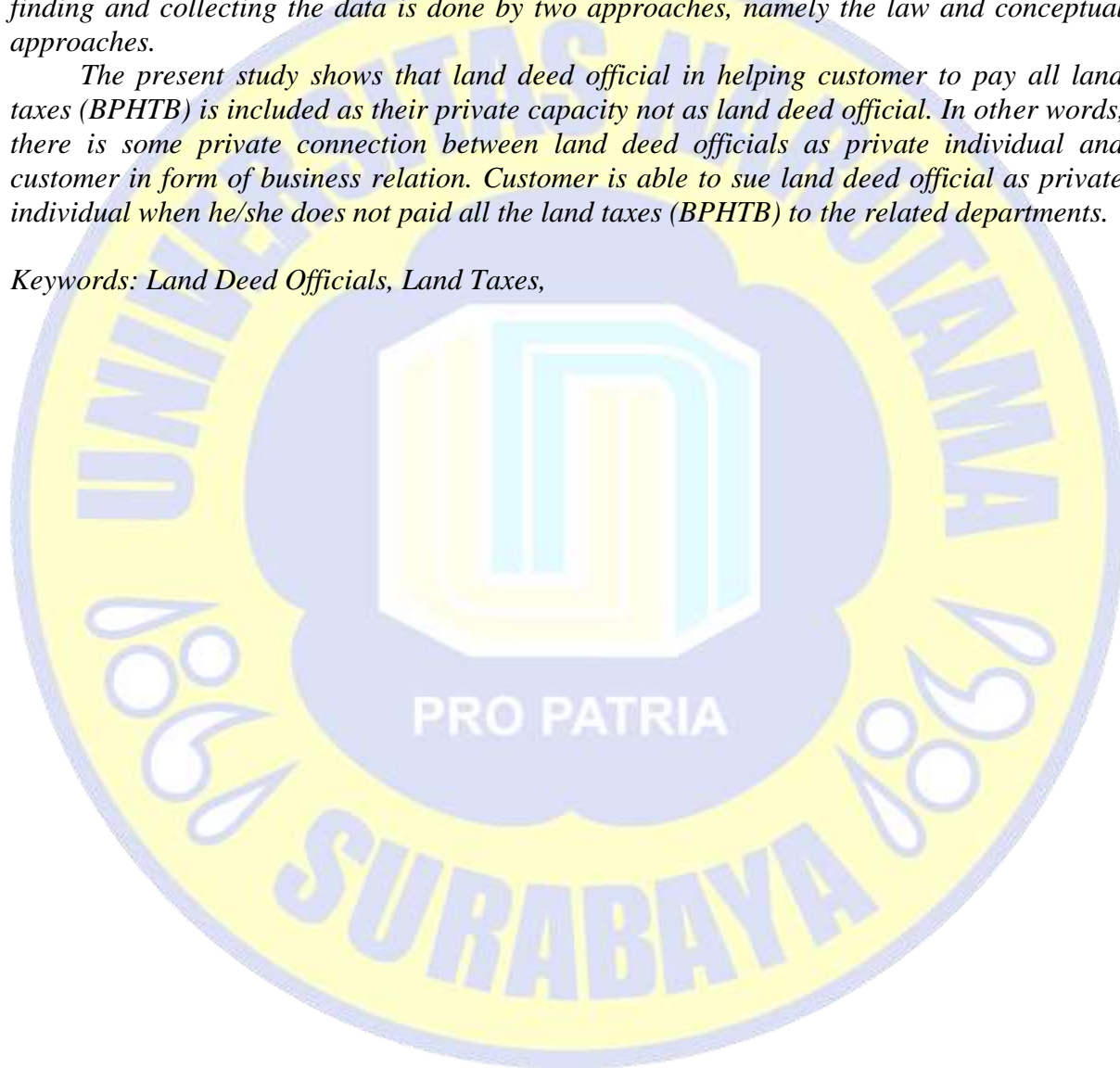
Land deed officials (PPAT) have function to serve society in all situations and conditions. Commonly, land deed official is also helping the land buyer in paying all land taxes (BPHTB) to the tax department and other related departments. .

The present study tries to examine and elaborate further about the authority of land deed officials in helping to pay all land taxes (BPHTB). Moreover, the present study also tries to study legal protection of customer when all the land taxes (BPHTB) are not paid to the related departments by the land deed official (PPAT).

The method used in the present study is a normative legal research, namely legal research which is conducted by examining the library materials or secondary law while in finding and collecting the data is done by two approaches, namely the law and conceptual approaches.

The present study shows that land deed official in helping customer to pay all land taxes (BPHTB) is included as their private capacity not as land deed official. In other words, there is some private connection between land deed officials as private individual and customer in form of business relation. Customer is able to sue land deed official as private individual when he/she does not paid all the land taxes (BPHTB) to the related departments.

Keywords: *Land Deed Officials, Land Taxes,*



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING DAN KAPRODI	ii
LEMBAR PENGESAHAN TESIS TELAH DI REVISI.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA PENGUJI.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
RINGKASAN	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	viii
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
1.4 Orisinalitas Penelitian	6
1.5 Tinjauan Pustaka.....	12
1.6 Metode Penelitian	20
1.7 Sistematika Penulisan.....	24
BAB II : HUBUNGAN HUKUM ANTARA CALON WAJIB PAJAK DENGAN PPAT	
2.1 Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	26
2.2 Aspek Perpajakan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah	36
2.3 Karakteristik Pemberian Kuasa.....	48
2.4 Pemberian Kuasa Dari Pembeli sebagai dasar PPAT Menerima	

Titipan Pembayaran BPHTB.....	60
BAB III : UPAYA HUKUM PEMBELI TERHADAP PAJAK	
BPHTB YANG TIDAK DIBAYARKAN OLEH PPAT	
3.1 Hubungan Hukum PPAT dengan Para Penghadap.....	70
3.2 Wanprestasi.....	82
3.3 Gugatan Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum.....	88
3.4 Upaya Hukum Pembeli Terhadap Titipan BPHTB yang tidak dibayarkan oleh PPAT.....	95
BAB IV : PENUTUP	
4.1 Kesimpulan	103
4.2 Saran	104
DAFTAR BACAAN	
DAFTAR PERUNDANG- UNDANGAN	

KESIMPULAN

1) PPAT yang menerima titipan pembayaran BPHTB dari pembeli bertindak dalam kapasitasnya selaku pribadi yang merupakan subyek hukum yang dapat dibebani hak dan kewajiban, bukan dalam jabatannya selaku PPAT. Hubungan hukum yang terjadi antara wajib pajak dengan PPAT dapat berupa :

a. *Zaakwarneming*, apabila PPAT menerima titipan pembayaran pajak BPHTB dan bertindak mewakili wajib pajak pada saat membayarkan BPHTB secara sukarela tanpa adanya upah atau imbalan yang diperjanjikan, baik secara tegas maupun secara diam-diam.

b. *Lastgeving* atau pemberian kuasa apabila PPAT menerima titipan pembayaran pajak BPHTB dan bertindak mewakili wajib pajak pada saat membayarkan BPHTB dengan adanya upah dalam pengurusan tersebut.

-Pemberian kuasa dari wajib pajak kepada PPAT meskipun tidak dibuat secara tertulis, namun apabila terpenuhi unsur-unsur bertindak mewakili kepentingan orang lain dan terdapat upah baik diperjanjikan secara tegas maupun tidak, sudah cukup menegaskan bahwa terdapat hubungan pemberian kuasa..

2) Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli yang titipan BPHTBnya tidak dibayarkan oleh PPAT dapat melalui gugatan perdata dan tuntutan pidana. Gugatan perdata yang dilakukan oleh pembeli terlebih dahulu melihat konstruksi hubungan hukum yang terjadi dengan PPAT. Apabila sebelumnya diperjanjikan adanya upah maka dapat dilakukan gugatan atas dasar wanprestasi. Selain dapat ditempuh gugatan perdata pembeli yang titipan BPHTBnya tidak dibayarkan dapat melakukan tuntutan pidana atas dasar penggelapan.

DAFTAR BACAAN

Buku

Efendyi, Aan, *Teori Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

Moeljatno, *Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009.

Logemann, *Tentang Teori Suatu Hukum Tata Negara Positif*, Ikhtiar Baru-Van Hoeve, Jakarta, 1975

Gatot S.M. Faisal, *How To Be A Smarter Taxpayer, Bagaimana Menjadi Wajib Pajak yang Lebih Cerdas*, Grasindo, Jakarta, 2009

Naja, Daeng, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012.

Hendra Akhdhiat, *Psikologi Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 2011

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.

H Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.

J.H.P. Bellefroid dalam Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1987

Darwin, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, ed.1 (Jakarta: Penerbit Mitra Wacana Media, 2010)

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008,

Salim HS, H. Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007

Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, Pembimbing Masa, Jakarta, 1969

Akhmad Budi Cahyonodan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*, Raja Grafindo, Jakarta, 2010

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997,

Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2013,

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2002,

Fence M. Wantu, *Pengantar Ilmu Hukum*, Reviva Cendekia, Gorontalo, 2015

HabibAdjie, *MerajutPemikirandalamDuniaNotarisdan PPAT*, Citra AdityaBakti, Bandung, 2011, hlm. 102, (selanjutnyadisebutHabibAdjie III),

HabibAdjie, *HukumNotaris Indonesia : TafsirTematikTerhadap UU No. 30 Tahun 2004 TentangJabatanNotaris*, RefikaAditama, Bandung, 2008

HabibAdjie, *HukumNotaris Indonesia*, RefikaAditama, Bandung, 2014.

Sri Soesilowati Mahdi, SuriniAhlanSjarifdanAkhmad Budi Cahyono, *MengenalHukumPerdata*, Gitama Jaya, Jakarta, 2005

Prajitno, Andi, *Apa dan Siapa Notaris Di indonesia?*, Putra Media Nusantara Surabaya, 2010.

RusdiantoSesung et al., *Hukum&PolitikHukumJabatanNotaris*, R.A.De.Rozarie, Surabaya, 2017.

KomarAndasasmita, *Notaris II ContohAktaOtentikdanPenjelasannya*, IkatanNotaris Indonesia, 1990,

HerlienBudiono, *Kumpulan TulisanHukumPerdata Di BidangKenotariatan :BukuKetiga*, Citra AdityaBakti, Bandung, 2012

Djaja S. Meliala, *PemberianKuasaMenurutKitabUndang-UndangHukumPerdata*, Tarsito, Bandung, 1982,

Wirawan B. Ilyas& Richard Burton, *HukumPajak, Teori, AnalisisdanPerkembangannya*, SalembaEmpat, Jakarta, 2010,

Sjaifurrachman ,*Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Surabaya, 2011

W. RiawanTjadra, *HukumAcaraPeradilan Tata Usaha Negara*, UniversitasAtma Jaya Press, Yogyakarta, 1999

A.P.Parindungan*Pendaftaran Tanah Indonesia*, MandarMaju, Bandung, 1999,

Effendi Perangin, *Hukumagraria di Indonesia :suatutelaahdarisudutpandangpraktisihukum*, RajaGrafindoPersada, Jakarta, 1994,

M. YahyaHarahap, *HukumAcaraPerdata :TentangGugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan PutusanPengadilan*, SinarGrafika, Jakarta, 2017

Indroharto, *UsahaMemahamiUndang-undangTentangPeradilan Tata Usaha Negara*, PustakaSinarHarapan, Jakarta, 1996,

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet, 3 Kencana Prenanda Media Group, Jakarta, 2013

TesisdanDisertasi

Rusdianto S, *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Sementara*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016.

Agus Santoso, "Peranan PPAT Dalam Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dan Pajak Penghasilan (PPH) Berkaitan Dengan Akta Jual Beli Tanah Di Kabupaten Grobogan" Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, 2014.

Devi Nurmala, "Analisis penerapan sanksi pidana penggelapan titipan uang pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh notaris ppap" Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2012.

Bagas Pradipta, "Tanggung Gugat Notaris Atas Tidak Dibayarnya Uang Pelepasan Hak Ke Kas Negara", Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Narotama Surabaya, 2018.

P.J. Boumandalam Nomi Chairiani Tarigan, "Analisis Yuridis Atas Pelayanan Notaris/PPAT Kepada Kliennya Dalam Hlm Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) (Studi Di Kota Medan)", Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatra Utara, Medan, 2017

Adimas Wahyu Widayat, "Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen", *Jurnal Lex Renaissance*, No. 2 Vol. 1 Juli 2016

Sudaryati, "Prinsip-Prinsip Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah", Tesis, Fakultas Hukum Universitas Jember, 2011

Reza Febriantina: Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik, tesis, Program studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2010

Dina Arfina, "Kajian Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan Final Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Transaksi BOT (*Built Operate And Transfer*)", Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2014,

Adimas Wahyu Widayat, "Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen", *Jurnal Lex Renaissance*, No. 2 Vol. 1 Juli 2016.

Witri, Mochammad Djudi, Sri Sulasmiyati, "Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Kepada Pemerintah Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)", *Jurnal Perpajakan (Jejak)*, Vol. 9 No. 1 2016

Hendry Dwicahyo Wanda dan Hatta Isnaini Wahyu Utomo Dan, "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Ius Quia Iustum*, No. 3 Vol. 24 Juli 2017

Pieter E. Latumeten, "Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep *Volmacht* Dan *Lastgeving* Berdasarkan Cita Hukum Pancasila", *Jurnal Hukum Dan Pembangunan*, Tahun Ke-47 No.1, Januari-Maret 2017

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 *Tentang Pajak Penghasilan.*

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *Tentang Perlindungan Konsumen.*

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 *Tentang Kekuasaan Kehakiman.*

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 *Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 *Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris, Tanggal 15 Januari 2014, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3.

Peraturan Pemerintah

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 51/PMK.07/2016 *Tentang Penyelesaian Pengembalian Atas Tanah dan Bangunan dan Penyelesaian Permohonan Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah, Tanggal 8 Juli 1997, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.*